



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 26-2018/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, FEBRUARY 16, 2018 (MAGHA 27, 1939 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 16 फरवरी, 2018

संख्या सी०सी०पी० (एन०सी०आर०)/एफ०डी०पी०/पी०डब्ल्यू०एल०/2018/419.— हरियाणा नगर पालिका, अधिनियम, 1973, (1973 का 24) की धारा 203ग की उप धारा (7) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा शहरी स्थानीय निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या— सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) पी०डब्ल्यू०एल०/डी.डी.पी./2016/3316, दिनांक 8 दिसम्बर, 2016 के प्रतिनिर्देश से हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा हरियाणा राजपत्र (अतिरिक्त) दिनांक 18 नवम्बर, 1999 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या—सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.सी.ए./5/99/1761 दिनांक 18 नवम्बर, 1999 द्वारा अधिसूचित पलवल की अन्तिम विकास योजना, 2021 ए.डी. में अनुबन्ध क तथा ख में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित अंतिम विकास योजना 2021 ए.डी. में निम्नलिखित संशोधन करते हैं, अर्थात्:—

संशोधन

हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या— सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.सी.ए./5/99/1761 दिनांक 18 नवम्बर, 1999 में,—

- I. अनुबन्ध—क में, "10. भूमि उपयोग की व्याख्या" शीर्ष में, "आवास" उप-शीर्ष में,— द्वितीय पैरा के स्थान पर निम्नलिखित पैरा प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्

"दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथाविहित सघनता में विकसित किया जाएगा । 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी रिहायशी सैक्टर में लागू होगी।";

II. अनुबन्ध ख में, उप-शीर्ष II परिभाषाएँ में,—

- (क) (i) खण्ड (क) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—
'(क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित; ' ;
- (ii) खण्ड (ख) के बाद, निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात्:—
'(ख -क) "भवन सहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन सहिता 2017; ' ;
- (iii) खण्ड (घ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—
'(घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणज को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :—

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लॉट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैंटिलीवर, अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग, यात्री प्लाजा के लिए उपयोग किए जाने वाला स्टिल्ट क्षेत्र खुला, खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या बिना छत छत अग्नि सीढ़ी, अलिंद / पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिल्ट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, लिफ्ट बैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र की तरफ भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा; ;

- (iv) खण्ड (ड) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—
'(ड)"वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन; ;
- (v) खण्ड (थ) में, व्याख्या (2) के बाद, निम्नलिखित व्याख्या रखी जाएगी, अर्थात्:—
"(3) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, फर्श क्षेत्र अनुपात प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय तथा सघनता पैरामीटर से शासित होगी; ;
- (vi) खण्ड (फ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—
'(फ) "अटारी" से अभिप्राय होगा, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है; ;
- (vii) खण्ड (ब) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—
'(ब) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर तक सीमित क्षेत्र दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से नीचा नहीं होगा; ;
- (ख) "VII केवल सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर' उपशीर्ष में विद्यमान खण्ड (1) तथा (2) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

केवल सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी ।";

- (ग) "VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण" शीर्ष में, खण्ड (2) के बाद निम्नलिखित खण्ड जोड़ा जाएगा, अर्थात्:-
 "(3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।";
- (घ) 'XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लोटों का न्यूनतम आकार' शीर्ष में, विद्यमान खण्ड (2) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-
 "(2) रिहायशी और वाणिज्यिक विकास के लिये वर्ग आवास, प्लाटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्यिक कालोनी स्कीम में समय-समय पर अधिसूचित पॉलिसियों में यथा विनिर्दिष्ट भूमि की आवश्यकता होगी।
- (ङ) "XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अर्न्तगत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार" उप शीर्ष के नीचे विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-
 "विशिष्ट प्लॉट/ क्षेत्र पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, बिल्डिंग कोड/ नियमों तथा/ या ऐसे प्लॉट/क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी।";
- (य) "XV भवनों की अगली और पिछली ओर व भुजा की ओर भवन पंक्ति" उप शीर्ष के नीचे विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-
 "ये भवन संदिता /नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।";
- (छ) "XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण" उप-शीर्ष के नीचे विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-
 "जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक हों, प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता 2017 के खण्ड 6.4 के अर्न्तगत बनाये वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा। ";
- (ज) "XVIII सघनता" उप-शीर्ष के नीचे विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-
 "दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी रिहायशी सैक्टर में लागू होगी।"

आनंद मोहन शरन
 प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
 शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अरुण कुमार गुप्ता,
 प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
 नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT
URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT
AND
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
Notification

The 16 February, 2018

No. CCP(NCR)FDP/PWL/2018/419.— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of section 203 C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and sub-section (7) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act. 41 of 1963) and with reference to Haryana Government, Urban Local Bodies Department and Town and Country Planning Department notification No. CCP(NCR)/PWL/DDP/2016/3316, dated the 8th December, 2016, the Governor of Haryana hereby makes the following amendments in the Final Development Plan 2021 AD, Palwal, notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification No. CCP(NCR)/FCA/5/99/1761, dated the 18th November, 1999 and published in the Haryana Government Gazette(Extra ordinary), dated the 18th November, 1999 for Palwal alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled area specified in Annexure 'B', namely:-

Amendment

In the Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR) FCA/5/99/1761, dated the 18th November, 1999;-

- I. In Annexure- A under the heading: “10 Description of Land Uses”, under sub-head RESIDENTIAL, in the 4th line, for the words, sign and figure, “New sectors have been proposed to be developed on an average gross residential density of 115 to 120 persons per acre.” the following words, sign and figure shall be substituted namely;

“Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy and 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.”

- II. In Annexure- B,

- (1) under sub Head II –“DEFINITIONS”,-

- (i) for clause (a), the following clause shall be substituted namely:-

(a) “approved” means approved by the competent authority;

- (ii) after clause (b), the following clause shall be inserted, namely:-

‘(ba) “Building Code” means, the Haryana Building Code 2017;’

- (iii) for clause (d), the following clause shall be substituted, namely:-

“(d) “Floor Area Ratio (FAR)” means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area} \times 100}{\text{Plot area}};$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered, permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking/ pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, waster tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than three square metres, it shall not be counted in FAR;”

- (iv) for clause (e), the following clause shall be substituted, namely:-

‘(e)“Group Housing” means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;’;

- (v) in clause (q), after Explanation (2), the following explanation shall be inserted; namely:-

“(3) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;”;

- (vi) for clause (v), the following clause shall be substituted, namely:-

‘(v) “Loft” shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;’;

- (vii) for clause (w), the following clause shall be substituted, namely:-

‘(w) “mezzanine floor” means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;’;

- (2) under sub head VII “Sectors to be Developed Exclusively Through Government Enterprises”,- for the existing clause (1) and (2), the following clause shall be substituted, namely:-

“ Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.”;

- (3) under sub head VIII, “Land Reservations for Major Roads” after sub para (2) the following sub-para shall be added, namely:-
“(3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.”;
- (4) under sub head XIII- Minimum size of Plots for Various Types of Buildings, “for the existing clause (2), the following clause shall be substituted, namely:-
“(2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development.”;
- (5) under sub head XIV – “Site coverage/Height and Bulk of Building Under Various Types of Buildings”, for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-
“The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.”;
- (6) under sub head XV – “Building Lines in Front side and Rear of Buildings”, for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-
“These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.”;
- (7) under sub head XVI- “Architectural Control”, for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-
“Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.”;
- (8) under sub head XVIII-“Density”, - for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-
“Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy and 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.”

ANAND MOHAN SHARAN,
Principal Secretary to Government Haryana,
Urban Local Bodies Department.

ARUN KUMAR GUPTA,
Principal Secretary to Government Haryana,
Town and Country Planning Department.